В.И. Левашов,
доктор социологических наук, доцент

МОНИТОРИНГ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЕ

Социологические опросы свидетельствуют о том, что большинство российских граждан среди прочих жизненных приоритетов на первое место ставят улучшение жилищных условий (более 60%), следовательно, от возможности их реализации в значительной степени зависят уровень социальной напряженности и политическая ситуация в России.

Сегодня 4,5 млн семей, в основном малоимущих граждан, стоят в очередях на получение квартир; около 40 млн проживают в неблагоустроенных жилых помещениях, в том числе 5 млн в домах, подлежащих сносу из-за ветхого и аварийного состояния; перед более чем 1 млн граждан государство имеет обязательства по обеспечению жильем. Обеспеченность жильем составляет лишь около 20 м^2 на человека, которые распределены крайне неравномерно и по различным категориям граждан, и по регионам, к тому же часто не соответствуют современным представлениям о комфортности. В Европе обеспеченность жильем составляет более 40 м^2 на человека, а в США – около 80.

По оценкам Ассоциации строителей России, решение жилищных проблем только для тех категорий граждан, перед которыми государство несет обязательства, помимо вложения огромных финансовых средств (как бюджетных, так и частных), требует совместных усилий ветвей власти на всех уровнях финансового и строительного бизнес-сообщества. Сосредоточение усилий на нужном направлении, помимо решения прямой задачи по строительству жилья, даст импульс росту других отраслей экономики, так как строительная отрасль, являясь системообразующей, непосредственно влияет на развитие металлургии, энергетики, машиностроения, транспорта и др. За предыдущие годы накопился такой объем нерешенных проблем, что сложившаяся в жилищно-коммунальной сфере ситуация стала тормозить социально-экономическое развитие страны, отрицательно влияя на рациональное размещение производственного потенциала и трудовых ресурсов, способствуя ухудшению демографической обстановки.

Среди этих проблем – резкое сокращение ежегодных объемов ввода жилья – с 76 млн м^2 в 1987 г. до 43 млн м^2 в 2005 г.; изношенность производственных мощностей в промышленности основ-

ных строительных материалов (например, цемента), лимитирующих объемы ввода; крайняя запущенность ЖК; отсутствие достаточного количества территорий, отведенных под жилищную застройку и обеспеченных инженерной и социальной инфраструктурой; дефицит энергетических мощностей во многих регионах страны; низкие доходы населения.

До начала 1990-х гг. жилищное строительство в России обеспечивалось господрядчиками за счет бюджетных ресурсов. Реформы 1991– 2005 гг. в жилищной сфере обусловили поворот от планово-административных методов регулирования к рыночным механизмам при соблюдении принципов обеспечения социальных гарантий в области жилищных прав малоимущих граждан и иных категорий населения, установленных законодательством РФ. Право собственности на жилье, а также рынок жилья стали неотъемлемой частью отношений в жилищной сфере. В основе национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» лежат рыночные механизмы, сочетающие частные инвестиции (включая средства населения) с государственной поддержкой в виде адресных бюджетных субсидий, государственных гарантий и кредитов, и его реализация теперь зависит в основном от деятельности частных застройщиков и подрядчиков.

Обеспечение граждан доступным и комфортным жильем предполагается за счет стимулирования одновременно спроса и предложения на рынке жилья. Спрос будут стимулировать за счет развития механизмов ипотечного кредитования, а предложение – за счет снижения издержек застройщиков. В итоге к 2010 г. доля граждан, способных приобрести квартиру, должна увеличиться с нынешних 10 до 30%, а объемы строительства возрасти с нынешних примерно 41– 43 млн м^2 в год до 80 млн м^2 жилья.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ «О дополнительных мерах по реализации федеральной целевой программы ”Жилище“ на 2002 – 2010 годы» признано необходимым обеспечить мониторинг реализации национального жилищного проекта, обращая особое внимание на: темпы роста объемов жилищного строительства; структуру возводимого жилья (проектные решения и технологии строительства) и формы его последующей реализации (покупка, найм, социальный найм); сбалансированность платежеспособного спроса, потребности региональных рынков труда и предложений на рынке жилья; тесную увязку инвестиционно-строительных проектов с созданием коммунальной инфраструктуры территорий, предназначенных под жилищную застройку.

Мониторинг изменений в жилищной сфере будет ежегодно вестись на основе использования системы целевых индикаторов, кото-

рые позволят оценить эффективность федеральной целевой программы «Жилище» за определенный период для уточнения ее задач и мероприятий. Для оценки ее эффективности предлагается использовать 17 целевых индикаторов, включающих как комплексные индикаторы, так и индикаторы по следующим направлениям: а) развитие ипотечного жилищного кредитования населения и рынка жилья; б) развитие жилищного строительства; в) совершенствование работы жилищно-коммунального комплекса; г) исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством, и нормативное правовое обеспечение организации предоставления жилых помещений социального использования.

Оценка эффективности Программы будет проводиться путем сравнения текущих значений целевых индикаторов с установленными значениями на 2006 – 2010 гг.

Систему индикаторов оценки социально-экономической эффективности федеральной целевой программы «Жилище» составляют:

доступность приобретения жилья – отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры (общая площадь 54 м^2) к среднему годовому совокупному денежному доходу семьи, состоящей из 3 человек;

динамика цен на рынке жилья – средние цены на первичном и вторичном рынках жилья;

степень развития первичного и вторичного рынков жилья – количество сделок купли-продажи на первичном и вторичном рынках жилья;

эффективность функционирования рынка жилья – доля жилья, вовлеченного в сделки на рынке жилья в течение года, в общем объеме частного жилищного фонда;

развитие частного арендного сектора, а также найма и аренды жилья в государственном и муниципальном жилищных фондах – доля частного арендного фонда в общем объеме жилищного фонда; доля жилья, предоставляемого по договорам найма или аренды, в общем объеме государственного и муниципального жилищных фондов;

развитие ипотечного жилищного кредитования – количество ипотечных кредитов и займов, выданных за год; объем задолженности по ипотечным кредитам (займам); общее количество выданных ипотечных кредитов на 10 тыс. человек;

развитие системы субсидий на приобретение жилья, в том числе на погашение первоначального взноса при получении ипотечных кредитов – количество выделенных субсидий на приобретение жилья на 1000 семей, принятых на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий;

объем ввода жилья и реконструкции жилищного фонда – динамика ввода жилья и реконструкции жилищного фонда;

инвестиции в жилищное строительство – объем инвестиций в жилищное строительство на 1000 жителей; общий объем кредитов, выданных застройщикам; доля жилья, построенного за счет кредитных ресурсов, в общем объеме жилья, введенного в эксплуатацию;

финансирование обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства – объем предоставленных кредитов для обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой жилищного строительства; уровень тарифов на подключение к системам коммунальной инфраструктуры;

открытые аукционы на получение прав на земельные участки для жилищного строительства – количество проведенных аукционов; площадь жилья, которое планируется построить и/или построено на земельных участках, права на которые предоставлены на аукционах);

демонополизация в жилищном строительстве – доля жилья, введенного в текущем году пятью крупнейшими застройщиками, в общем объеме жилищного фонда, введенного в эксплуатацию; общее количество профессиональных застройщиков, осуществляющих жилищное строительство;

снижение административных барьеров в жилищном строительстве – средняя продолжительность сроков согласования документации по планировке территории, на основании которой подготавливаются земельные участки для проведения аукционов; средняя продолжительность сроков получения разрешений на строительство с даты предоставления проектной документации на госэкспертизу (экспертизы) до даты получения таких разрешений; средние общие расходы застройщиков на проведение госэкспертизы (экспертиз) и согласование проектной документации;

прозрачность системы градорегулирования для застройщиков – число поселений и городских округов, принявших правила землепользования и застройки;

открытость системы градорегулирования для населения – количество публичных слушаний по проектам документов градостроительного проектирования (генеральные планы, правила землепользования и застройки, документация по планировке территории);

эффективность функционирования коммунального комплекса – динамика тарифов на коммунальные услуги; динамика аварийности систем коммунальной инфраструктуры; количество концессионных соглашений в коммунальном комплексе; динамика привлечения частных инвестиций в коммунальный сектор;

качество жилищного фонда – доля жилищного фонда, оборудованного основными системами инженерного обеспечения (водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение), в общем объеме жилищного фонда; доля ветхого и аварийного жилищного фонда в общем объеме жилищного фонда;

управление жилищным фондом – количество многоквартирных домов, управляемых профессиональными управляющими организациями; количество проведенных конкурсов по выбору управляющих жилищных компаний в государственном и муниципальном жилищных фондах;

оплата населением жилого помещения и коммунальных услуг и предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (жилищных субсидий) – уровень оплаты населением жилого помещения и коммунальных услуг; уровень собираемости платы за жилое помещение и коммунальные услуги; объем средств, выделенных из бюджетов всех уровней на предоставление жилищных субсидий населению; количество получателей жилищных субсидий;

внедрение приборов учета потребляемых ресурсов – данные об установке приборов учета в системах холодного и горячего водоснабжения, тепло- и газоснабжения;

объем выполнения государственных обязательств РФ – доля граждан, улучшивших жилищные условия, в общем количестве граждан, отнесенных к категориям, установленным федеральным законодательством;

эффективность выполнения государственных обязательств РФ – удельные бюджетные расходы на обеспечение жильем одного получателя субсидий из числа граждан, отнесенных к категориям, установленным федеральным законодательством;

предоставление жилых помещений социального использования – количество граждан, имеющих право на получение жилого помещения социального использования; доля семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, от общего числа семей.

Вместе с тем указанных индикаторов недостаточно для того, чтобы жилищная политика могла быть жизненной и действенной. Необходимо знать, как оценивают собственники и пользователи жилья реальное положение дел с обеспеченностью жильем и его коммунальной благоустроенностью, а также *субъективные показатели* – удовлетворенность населения жилищными условиями, структуру ориентаций на изменение последних и способы их осуществления, насколько готово население к таким мерам, как повышение платы за коммунальные услуги, введение оплаты за найм жилья, развитие жилищного страхования, жилищного движения, так как значитель-

ная часть граждан существует ниже порога прожиточного минимума. Кроме того, все это желательно иметь в региональном разрезе, так как условия реализации государственной жилищной политики отличаются в различных субъектах Федерации.

Неразработанность системы экономических отношений между участниками жилищно-коммунального рынка, противоречия между ними, не позволяющие в полной мере использовать его социально-экономический потенциал, обусловливают необходимость мониторинга в целом и прежде всего социологического, касающегося хода и результатов реформирования жилищно-коммунальной сферы (ЖКС) в регионах и в стране в целом, чтобы своевременно и эффективно управлять этим процессом.

Социологический мониторинг ЖКС представляет собой систематическое получение, анализ и обобщение информации по относительно стабильному блоку параметров, отражающих качественные характеристики отношений, складывающихся между людьми в данной сфере. К сожалению, он до сих пор не проводится, хотя позволяет восполнить пробелы в информации, которая должна являться базовой для разработки и дальнейшего осуществления жилищной политики. Ведь специфика процессов, происходящих в ЖКС, состоит в том, что они недостаточно формализованы и статистические методы получения информации о них не дают полной картины происходящего. Неполнота информации об объекте управления снижает эффективность деятельности субъекта управления. Реформа ЖКХ «буксует». Кризисные явления в этой сфере нарастают. Социологический мониторинг позволяет получить информацию, дающую представление не только о количественной, но и о качественной стороне жилищно-коммунальных проблем, закономерностях и тенденциях развития в этой сфере. Умелое использование результатов социологического мониторинга в управленческой деятельности характеризует не только высокий уровень ее культуры, но и является сегодня объективно необходимым.